

Beleid in Oss is gebaseerd op gebiedsfinanciering

'MINDER STENEN DOOR CO-CREATIE'

Het maatschappelijk vastgoed in Oss wordt steeds effectiever gebruikt. Samen met bewoners werkt de gemeente aan gebiedsgerichte voorzieningen. Dat scheelt tientallen miljoenen euro's aan investeringen, zegt teamcoach vastgoedmanagement Fons Geraedts.

Oss heeft een vastgoedportefeuille van in totaal 150 objecten. De 93.000 inwoners zijn verspreid over een stad en 23 kernen. Elke kern heeft een school, binnen- en buitensport en ontmoetingsruimtes. "De bezetting is met 30-40% best laag, maar ook logisch en verklaarbaar," vindt Fons Geraedts. "Want een school wordt alleen overdag gebruikt en is in het weekeinde gesloten. Dat kan natuurlijk veel beter."

Vraag en aanbod optimaliseren

In 2011 produceerde het vastgoedbedrijf een overzicht van wat het zou kosten als de gemeente het beleid van in stand houden en vervangen ongewijzigd zou voortzetten. "In 10 jaar tijd zouden wij 100 miljoen in gebouwen moeten investeren. Dat betekent jaarlijks 6 miljoen extra aan structurele lasten. Voor een gemeente als Oss is dat een flink bedrag." Dat overzicht had het gewenste effect: het vastgoedbeleid kwam op de politieke agenda. Om minder te hoeven investeren werd besloten dat vraag en aanbod moesten worden geoptimaliseerd.



Die optimalisatie is gebaseerd op drie uitgangspunten: minder meters, het bestaande vastgoed beter benutten, en streven naar gezonde exploitaties.

Vastgoedinstrumenten die bijdragen aan deze doelen zijn een Makelpunt, een



Meerjaren Investeringsplanning (MIP) voor het onderwijs en later voor de gehele portefeuille en voorzieningenplanningen per gebied (Voorzieningenkaart 2030). Het contractmanagement en project- en procesmanagement zijn nog verder geprofessionaliseerd en er wordt gestuurd op exploitatie en op beheer en onderhoud. "We zijn in 2013 echt gericht met portefeuillemanagement aan de gang gegaan, vooral door die voorzieningenplanning. Terugkijkend is dat het moment waarop je echt strategisch gaat werken, met als laatste de investeringsplanning."

Instrumenten

Portefeuillemanagement begint met het in beeld brengen van alle objecten met behulp van een informatiesysteem. Vervolgens worden de gebouwen geanalyseerd. Uit die analyse komen strategieën en suggesties. Sommige gebouwen zijn nuttig om te houden, andere panden vragen investeringen en weer andere gebouwen kunnen worden afgestoten. Uiteindelijk leidt zo'n analyse tot inzicht in de totale portefeuille en in deelportefeuilles. "Wij werken met de vastgoedgegevens uit de basisadministratie en gebruiken een presentatietool om ze te analyseren. Dat is grotendeels handwerk en die analyse moet je elke paar jaar herhalen om up-to-date te blijven."

Het voordeel van een meerjaren investeringsplanning (lang vooruit rekenen, met uitsnedes van vier jaar voor een programmabegroting) is de beschikbaarheid van budgetten. "Voor de gemeenteraad is dat aantrekkelijk, want die weet precies hoeveel geld het straks gaat kosten. En wij zijn af van ad hoc besluiten per gebouw."

Het Makelpunt is een relatief goedkoop instrument om binnen en buiten de gemeentelijke organisatie het aanbod aan gebouwen te tonen. Op een website is van elk pand te zien voor welke activiteiten het geschikt is, wat het kost, hoe groot

het is en hoeveel mensen er terecht kunnen. Het Makelpunt kost een halve fte. Dat betaalt zichzelf ruimschoots terug, want het wordt veel gebruikt. "Het Makelpunt is voor iedereen toegankelijk, ook voor gebouweigenaren en gebruikers buiten de gemeente."

Voorzieningenkaart 2030

Voor het overleg met de sectoren waar ontmoeting een rol speelt is er een periodiek domeinoverleg opgestart. Er wordt gesproken met de eindgebruikers in de hele sportsector, het onderwijsveld of welzijn. Om de voorzieningenplanning écht vorm te geven is er ook overleg met de burgers uit een wijk, of dorpengebied. Oss heeft elf van die gebieden gedefinieerd. "Dat overleg sluit aan bij de binnengemeentelijke democratie, en wordt gestart met dorps- of wijkraden, omdat die het eerste aanspreekpunt zijn in dit soort processen."

De voorzieningenkaarten worden op basis van co-creatie samen met bewoners in die gebieden gemaakt. Een voorzieningenkaart is een advies over hoe de leefbaarheid op termijn te huisvesten. "Het was toen we startten tamelijk uniek in Nederland dat burgers op basis van co-creatie met een gemeente een voorzieningen advies maken. Daar ben ik best trots op."

Oss start de gesprekken met het presenteren van alle vastgoed informatie en de demografische ontwikkelingen in het gebied. Dus, welke gebouwen zijn er en wat kosten deze eigenlijk? En ook hoeveel jongeren wonen er nu in het gebied en over tien jaar? Vervolgens proberen we samen met de inwoners, verenigingen en onderwijs te komen tot optimalisaties. Bijvoorbeeld het terugbrengen van het aantal sportparken, scholen of dorps/wijkhuizen in het gebied. Naast het terugbrengen van aantal accommodaties en vierkante meters streven we ook naar het verduurzamen van de gebouwen en exploitaties. We zien ook dat er naast vastgoedplanningen allerlei bijvangst ontstaan. Bijvoorbeeld het ontstaan van (burger)initiatieven op gebied van zorg, mobiliteit of energie.

Gebiedsbenadering

Om ervoor te zorgen dat inwoners een integrale afweging maken en zoeken naar optimalisatie van kansen zijn er per gebied gebiedsbudgetten vastgesteld door de gemeenteraad. Dat wil zeggen dat een gebied een vast budget krijgt, waaruit alle voorzieningen betaald moeten worden. "Als de sportaccommodatie meer budget vraagt dan

geraamd, gaat dat bijvoorbeeld af van het budget voor het dorps huis en vice versa."

Als het lukt om de geplande investeringen in het gebied te realiseren tegen een lager bedrag dan geraamd, mag de helft van de bespaarde middelen in het gebied worden gebruikt voor andere doelen op gebied van sport, ontmoeten, cultuur of onderwijs.

Het werken met een voorzieningenplanning lijkt zijn vruchten af te gaan werpen. Als alle adviezen die er nu liggen voor alle gebieden worden toegepast betekent dat, dat er nog 44 miljoen euro moet worden geïnvesteerd. "Vergeet niet, het was 100 miljoen euro. Dat kun je dus bereiken door samen met de burgers je vastgoed te optimaliseren."



Succesfactoren

Er zijn drie factoren voor het succes van het vastgoedbedrijf in Oss aan te wijzen. In de eerste plaats zijn dat de mensen die er werken. "Die mensen hebben passie en zijn deskundig. De samenstelling van het team is divers, zodat mensen van elkaar kunnen leren en elkaar kunnen aanvullen."

De cultuur van samenwerken en elkaar iets gunnen is een andere succesfactor. "Als vastgoedbedrijf heb je te maken met allerlei partijen. Daarom moet je successen samen delen, bijvoorbeeld met de beleidsafdelingen, maar ook met inwoners en externe partners. Want die hebben allen ook een belangrijke rol."

De belangrijkste succesfactor is het mandaat van het gemeentebestuur. Dat heeft het vastgoedbedrijf de ruimte en het vertrouwen gegeven om te experimenteren. "Dat vertrouwen is cruciaal. Als zij het niet eens zijn met de ideeën of er geen geld voor over hebben ben je kansloos."



Meer informatie en meedoen:
www.bouwstenen.nl